

# 銀行看淡樓市 估價不足趨升

## 業界：年中後或「提早收遮」入市宜衡量財務狀況

踏入新年不久，發展商例牌以大盤打頭陣，力谷農曆新年小陽春。今年樓市卻比往年增添不少負面因素，包括經濟衰退、失業率上升、不明肺炎、中小型銀行暫停樓按申請等，二手放盤業主減價，而銀行按揭估價亦反映此輪減價趨勢，大型屋苑估價低於造價近一成，太古城和沙田第一城估價不足最嚴重。業界人士指，今年的銀行按揭配額仍與去年相若，將出現「僧多粥少」的情況，年中後或有機會「提早收遮」，市民入市需留意自身財務狀況。

香港文匯報記者 黎梓田

根據香港文匯報記者追蹤十大屋苑銀行估價所得，近乎全部屋苑銀行估價對比去年11月錄得下跌，而港島區屋苑及新界區表現較差，最大跌幅接近8%，而九龍區屋苑跌幅則介乎2%至4%左右。如追蹤成交造價表現，鯉魚涌太古城及沙田第一城更出現估價不足的情況，個別物業銀行估價低一成。

### 太古城2房估值低造價近一成

中原地產趙鴻運表示，鯉魚涌太古城本月暫錄得13宗成交，還差4宗就追上上月全月的17宗，而本月平均呎價約18,758元，與上月相若，呈「量升價穩」。

趙鴻運透露，新近錄得減價個案，成交單位為太古城寶山閣極低層C室，實用面積578方呎，2房兩廁。業主叫價1,050萬元，最終減62萬元以988萬元將單位易手，折合呎價17,093元。

據網上銀行估價所得，中銀及匯豐對上址初步估價分別為893萬元及915萬元，較造價低9.6%及7.4%。

利嘉閣地產黃凱達表示，最近屋苑成交價較去年底下跌3%至5%，而銀行估價亦有相應下調，不過需視乎物業質素，不同質素的估價差距可以很大。目前買賣放盤有425個，入場價由900萬元起。

美聯物業翁凱傑透露，沙田第一城本月暫錄12宗成交，新近成交包括41座低層E室，面積284方呎，原業主最初放盤叫價520萬元，其後減21萬元或4%，以499萬元成交，實用呎價17,570元，較市價低2%。據網上銀行估價所得，中銀及匯豐對上址初步估價分別為487萬元及479萬元，即使低市價易手仍出現估價不足情況。

業主態度軟化 願減價賣樓

翁凱傑指，放盤業主態度較以前積極，普遍願提供3%至5%讓價空間，而銀行估價最近亦調低2%。雖有不少新盤回流客，但一般要市價減2%-3%才能賣出，目前買賣放盤量約有180間，最平叫價由500萬元起。

中原地產杜官賜透露，天水圍嘉湖山莊本月暫錄得13宗成交，較上月同期多18%，平均呎價10,635元，按月升約3%。杜官賜表示，本月人流不算很旺，尚算一般，當中包括同區一手盤回流客，由於有新盤開價作為實在指標，買賣雙方一般議價1%至2%就有成交，造價貼市。他補充，現嘉湖山莊有約500個實在放盤，入場價由480萬元起。

中原地產伍耀祖表示，嘉湖山莊樂湖居12座高層E室錄得易手，實用面積448方呎，採2房兩廁，新近以500萬元交吉沽出，實用呎價11,161元。原業主於2004年2月以92.5萬元買入單位，持貨約16年，賬面獲利407.5萬元，期內大幅升值4.4倍。中銀及匯豐對上址初步估價分別為515萬元及552萬元，估值高於造價。

中原地產伍耀祖表示，嘉湖山莊樂湖居12座高層E室錄得易手，實用面積448方呎，採2房兩廁，新近以500萬元交吉沽出，實用呎價11,161元。原業主於2004年2月以92.5萬元買入單位，持貨約16年，賬面獲利407.5萬元，期內大幅升值4.4倍。中銀及匯豐對上址初步估價分別為515萬元及552萬元，估值高於造價。

中原地產伍耀祖表示，嘉湖山莊樂湖居12座高層E室錄得易手，實用面積448方呎，採2房兩廁，新近以500萬元交吉沽出，實用呎價11,161元。原業主於2004年2月以92.5萬元買入單位，持貨約16年，賬面獲利407.5萬元，期內大幅升值4.4倍。中銀及匯豐對上址初步估價分別為515萬元及552萬元，估值高於造價。



在樓市前景不明朗下，二手業主紛紛減價，而銀行態度亦轉為保守，普遍下調住宅估價，當中不少指標性屋苑單位估價更低於造價近一成，出現「估價不足」情況，有機會批出低於買家預期的按揭金額。

### 十大屋苑網上估價變化一覽(單位：萬元)

單位(面積)	2019/11/07 估價(變幅)			2020/01/15 估價(變幅)		
	中銀	匯豐	恒生	中銀	匯豐	恒生
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,177 (持平)	1,131 (-5.9%)	1,110 (-8.3%)	1,114 (-5.4%)	1,097 (-3.0%)	1,100 (-0.9%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,894 (0.4%)	1,967 (-2.0%)	1,960 (-3.0%)	1,847 (-2.5%)	1,851 (-5.9%)	1,850 (-5.6%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,165 (-0.5%)	1,235 (3.9%)	1,130 (-6.6%)	1,136 (-2.5%)	1,188 (-3.8%)	1,190 (5.3%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	527 (3.7%)	531 (-0.9%)	566 (-1.9%)	527 (持平)	537 (1.1%)	540 (-4.6%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	548 (-1.4%)	590 (0.5%)	542 (-1.5%)	545 (-0.5%)	575 (-2.5%)	575 (6.1%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	822 (1.1%)	920 (-0.1%)	835 (-6.0%)	798 (-2.9%)	907 (-1.4%)	907 (8.6%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	568 (1.1%)	566 (-1.0%)	574 (-1.7%)	549 (-3.3%)	558 (-1.4%)	558 (-2.8%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	576 (4.0%)	596 (-0.2%)	542 (-2.2%)	540 (-6.3%)	550 (-7.7%)	550 (1.5%)

註：估價數字在2020年1月15日查詢，並與2019年11月作比較，而11月則與8月作比較  
資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處  
製表：記者 黎梓田

## 估價不足或引致買家撻訂

最近新聞出現撻訂的例子屢見不鮮，不少個案源於買家缺乏置業經驗，高估了自己的經濟能力，最後臨門一腳被迫撻訂，損失數以十萬、百萬元計的血汗錢。例如今年新界有主打上車及家庭客源的Wetland Seasons Park甫開售不久即現2宗撻訂個案，包括20座地下單位，原成交價1,062.47萬元，料損失訂金53.1萬元。不想成為受害人，有兩大高危位不得不知。

撻訂是指買方看中某間物業後，與賣方簽定認購協議，賣方為了保證自己的利益不受損害，收取買方一定數額的訂金，但如果買方在規定的協議時間內沒有正式購買該房子，賣方將沒收這筆訂金。

第一個令買家撻訂的高危位是估價不足，如銀行估價低於買入價，使可貸款額減少。在此情況下，買家可能要忍痛撻訂，否則便要增加首期資金或提高按揭成數以完成交易。要避免估價不足的問題出現，建議買

家在購買物業前，先到銀行或按揭轉介機構進行估價，計算自己可負擔的首期金額。

### 「呼吸Plan」或要捱貴息

另一高危位就是「呼吸Plan」，樓價高昂，一手新盤常以高市價開售，置業難度好比登天。而發展商為了同時保持高價優勢和吸引買家入市，推出所謂「呼吸Plan」，只要「有呼吸」，無須任何入息證明，都會批出高成數一按及二按貸款。

「呼吸Plan」一般只有3年的低息優惠期，之後按揭息率就會拋離正常銀行利率。如不想捱貴息，「呼吸Plan」業主可轉按到銀行，但如果遇上跌市令銀行估價下調，轉按時就要補回大筆差額，即俗稱的「抬錢上會」。

故在計劃置業前，一定要先了解銀行審批標準及利率，再分析自己的財政狀況及供款能力，做好壓力測試。

香港文匯報記者 黎梓田

## 愛海頌售178伙僅沽逾兩成



長實深水埗愛海頌123伙昨以先到先得方式發售。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)農曆年前發展商繼續力谷小陽春，長實旗下深水埗愛海頌昨日發售178伙，其中發售單位的123伙以先到先得方式發售；另推出3座及5座單位共55伙同日以招標方式發售。市場消息指，項目全日售出約30伙，估價單發售的24.4%。

發展商日前加推新一張價單，涉及98伙，實用面積477至736方呎，售價979.6萬至2,010萬元，以最高23%折扣計算，折實平均呎價17,221元，較去年10月底價單的折實平均呎價17,521元略低，折實售價754.3萬至1,547.7萬元，發展商表示屬原價加推。

### 同區West Park周一賣13伙

另外，興勝創建旗下深水埗West Park及恒地西半山The Richmond則繼續收票及開放示範單位，今周展開銷售。其中West Park日前開價，首批推30伙，以最高折扣8%計算，折實平均呎價18,646元，與去年10月毗鄰愛海頌首批折實平均呎價18,688元相若，屬貼市價推售，折實入場費607萬元，落實周一(20日)上午11時以先到先得發售其中13伙。而The Richmond則於周二(21日)上午11時以抽籤形式發售30伙。

## 部分銀行暫停首季按揭申請

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓價走勢未明朗，已有數間中小型銀行放慢或暫停首季新造按揭申請，包括按揭保險及轉按，有業界人士估計，主要與按揭貸款額滿有關，加上預期樓市仍有下行壓力，銀行審批按揭態度普遍較審慎，料年中後或減少按揭申請配額。

### 小型行市估見10年新高

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，近月中小型銀行市佔率持續上升，去年12月份四大銀行市佔率降至53.3%，而中小型銀行市佔率則佔46.7%，估計本月達到50%，料中小型銀行市佔率可見十年新高，不過由於中小型銀行搶佔市佔率過快以致按揭貸款額滿，料未來會減慢腳步。曹德明表示，部分大型銀行的市佔率排名急跌，甚至跌出五甲，相信是銀行邊際利潤低企及

年底「減產」所致，屬銀行預計之內，料情況會延續至今年初。

曹德明指，現銀行估價正跟隨大市調整，相比去年底已下跌大約3%至5%，不過仍未出現銀行估價不足的情況。銀行對按揭批核態度正面，基本上「有都照批」，不過考慮到近期拆息高企導致借貸成本高漲，除了有部份中小型銀行暫停樓宇按揭申請外，普遍銀行對較難估價的工商舖物業的按揭取態會保守。

### 不少業主需「抬錢上會」

曹德明又指，去年樓價回調，升幅未能追上轉按差額，不少於數年前買入一手盤的業主需「抬錢上會」，估計約佔轉按宗數的20%至25%左右。曹德明預計，由於樓市有下行壓力，銀行估價將繼續輕微下跌，料今年上半年的估價跌幅為3%至5%，而大型屋苑因成交量較

多，減價個案會影響估價，故其估價會跌得較急；至於偏遠物業亦因成交少，故估價亦會較保守。

至於今年的銀行按揭配額，曹德明透露，雖有部份中小型銀行暫停第一季樓按申請，不過今年整體銀行的配額數字與去年相若，政府去年推出寬按，在需求增加下就會形成「僧多粥少」的情況。隨着經濟負面因素漸漸浮現，在今年年中後，銀行或有機會減少按揭申請配額。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，目前銀行按揭貸款額並無特別收緊，銀行對物業估價仍以跟隨市況為主，最近數星期呈現窄幅上落，幅度約3%，亦反映買家入市信心不足的情況，除非有利好因素，否則銀行估價將會維持平穩向上的格局。最近有中小型銀行暫停按揭第一季申請，相信與港元兌存比率高企、放貸成本上升有關。

## 專家意見



中原集團主席 施永青

現時樓市基本上已經與大部分香港市民的購買力脫節，失業率又有上升趨勢，低技術工種首當其衝，惟相關工種員工亦未必有足夠購買力。事實上只有20%人士有力上車，經濟情況未必馬上對樓市造成影響。不過預期今年樓市仍有下行壓力，跌幅約5%至10%。



紀惠集團副主席及行政總裁 湯文亮

政府應放寬按揭的對象轉為成數比較低的人士，相關人士可擁有較多現金守住自己的公司，有助減低公司倒閉潮，令到市場氣氛轉好。建議投資者可先手握現金，不必急於買樓上車。同時，今年的樓市可能會出現先跌後升的情況。



祥益地產總裁 汪教敬

踏入新一年，市場多了不少購買力，原因來自於3方面，包括白居二(白表居屋第二市場計劃)、與二手住宅價格相若的一手樓花令到市場購買力活躍，及銀行按揭取態較去年年末時積極得多。部分住宅已經由谷底回升，居屋市場開始率先啟動，接着是500萬元或以下的2房私樓。

文：記者 黎梓田